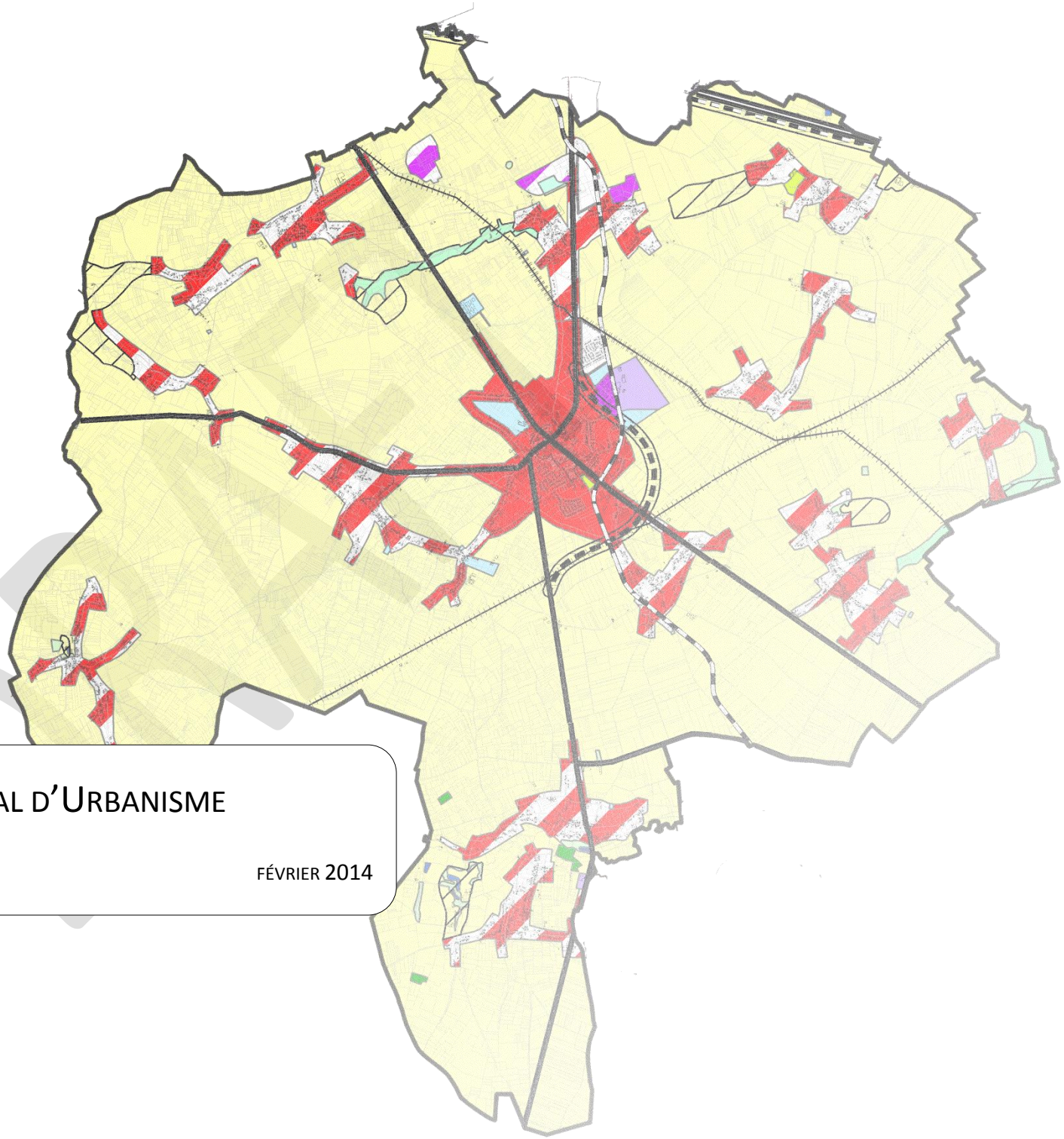
LE RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

LIVRET INTRODUCTIF

FÉVRIER 2014

Ville de Hannut



agora

DRAFT

Ont participé à l'élaboration de ce document :

- **Serge PEETERS** – Administrateur – Directeur de projets
- **Diana MATALA** – Chef de projets
- **Jérémie DUPON** – Chargé d'études

agora
ETUDES
Rue Montagne aux Anges, 26
B - 1081 Bruxelles
T. +32 2 779 13 55
F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be
www.agora-urba.be

MAITRE DE L'OUVRAGE

Ville de Hannut
Rue de Landen, 23
B-4280 Hannut

Avec le soutien de la :

RÉGION WALLONNE

AUTEUR DE PROJET

agora ETUDES
Rue Montagne aux Anges, 26
B - 1081 Bruxelles
T. +32 2 779 13 55
F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be
www.agora-urba.be

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du ../../….

Le Directeur General — Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public du ../../…. au ../../…. par le Collège

La Directrice Générale — Le Bourgmestre

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du ../../….

La Directrice Générale — Le Bourgmestre

Approuvé par arrêté ministériel du ../../….

Le Ministre

DRAFT

DRAFT

Le présent livret n'a pas valeur de prescription réglementaire. Il a pour unique but de préciser le contexte dans lequel le présent règlement s'inscrit. Il aborde les notions de base du règlement.

TABLE DES MATIERES

Table des matières ---------- *6*

Cadre réglementaire et mode d'emploi ---------- *7*

1. **Mise en révision du R.C.U** ---------- **8**
2. **Application et utilisation** ---------- **9**
3. **Effets juridiques** ---------- **10**
4. **Contenu des dossiers de demande d'urbanisme** ---------- **10**
5. **Dérogation** ---------- **10**

Approche urbanistique globale et approche territoriale ---------- *12*

1. **Approche urbanistique globale** ---------- **12**
   - Développement harmonieux du territoire ---------- 12
   - Ne pas provoquer l'uniformisation du bâti ---------- 14
   - La préservation de la qualité du patrimoine architectural existant ---------- 14
2. **Approche territoriale : les aires différenciées** -- Erreur ! Signet non défini.
   - La question de la densité ---------- **Erreur ! Signet non défini.**
   - Aires urbanisables ---------- **Erreur ! Signet non défini.**
   - Voiries et espaces publics ---------- **Erreur ! Signet non défini.**

DRAFT

CADRE REGLEMENTAIRE ET MODE D'EMPLOI

Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) donne, dans son article 78, la possibilité aux Communes d'édicter un (ou des) Règlements Communaux d'Urbanisme (R.C.U.). Leurs prescriptions complètent, le cas échéant, celles des règlements régionaux. Elles ne pourront toutefois pas y déroger.

Ces prescriptions concernent :

- les corps des bâtiments comme leurs annexes dont elles définiront les principes d'implantation, du profil de leur toiture, du choix de matériaux d'élévation comme de couverture. Elles peuvent aussi donner des règles de principe du dimensionnement des baies ;
- les espaces publics et les voiries dont elles contribueront à définir les gabarits, leur revêtement, leur mobilier urbain, le stationnement des véhicules, les plantations, les enseignes ou tout autre. Elles peuvent également concerner les câbles, les conduites ou les canalisations.

Le R.C.U. a pour but, d'une manière générale, de sauvegarder, renforcer, voire recréer le caractère de chaque noyau bâti avec une double notion :

- de prévention : lors de l'élaboration de projets neufs ou de transformation d'un immeuble ;
- de réparation : lors de la (re)transformation d'un immeuble;
- de permettre un développement harmonieux.

Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, prévoit, dans ses articles 154 et suivants, les sanctions applicables en cas de non-respect du présent R.C.U.
Les Codes civil, du logement, rural ainsi que la loi sur la conservation de la nature sont évidemment d'application.
Les prescriptions du R.C.U. viennent en complément des règlements régionaux et en particulier au CWATUPE et y font parfois référence. Ces extraits éventuels ne dispensent de la prise en compte des textes complets des règlements régionaux.

DRAFT

1. Mise en révision du R.C.U

L'objectif du présent R.C.U. est de fournir un cadre à l'ensemble des travaux ayant trait au bâti ou à ses abords en ce compris l'espace public.
Il ne prétend pas être un sésame donnant automatiquement lieu à un octroi de permis à tout projet qui le respecterait.
Pour chaque intervention, la Commune se réserve le droit d'en apprécier, outre le respect des règlementations, la qualité ou la manière dont il s'insère dans son contexte.

Aussi dans le cas de projet d'importance ou en situation inhabituelle, il est opportun de solliciter un avis préalable au Service de l'Urbanisme de la Commune, qui jugera de la nécessité de demander l'avis préalable du Collège Communal.

Par projet d'importance ou en situation inhabituelle on entend entre autres :

- les projets dont l'emprise au sol dépasse 500 m² ;
- les projets de bâtiments agricoles, d'industrie ou d'artisanat ;
- les projets générant un grand nombre de places de parking ou risquant d'influencer fortement sur la mobilité ;
- les projets sur des sites en forte déclivité (plus de 5 %) ;
- les projets situés en des endroits « stratégiques », comme des places ou des angles de rues ;
- les projets situés en zone d'intérêt paysager ou dans l'angle d'un point de vue paysager ;
- les projets situés sur un terrain dont la nature du sol est particulière: inondable, marécageux, fait de remblais ;
- les projets situés sur un terrain en situation particulière : au sommet, ou au contraire au bas; d'un talus important ou d'un terril ;
- les projets en intérieur d'ilot ;
- les projets consistant en une intervention sur un ou des bâtiments sous quelque protection patrimoniale ;
- Les projets générant les divisions d'immeubles ;
- Les projets de construction d'immeubles à logements multiples ;
- Enfin tout projet envisageant une architecture non conventionnelle même si elle ne contrevient pas aux prescriptions du présent R.C.U.

DRAFT

2. Application et utilisation

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à :

- toute demande de permis d'urbanisme ;
- toute demande de permis unique ;
- toute demande de permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir) ;
- toute demande de certificat d'urbanisme ;
- tout acte soumis à un permis de valorisation conformément au décret du 09/05/1985 relatif à la valorisation des terrils ainsi que ses modifications éventuelles ;
- toute autre demande de permis (art. 127 du CWATUPE).

Par contre les prescriptions d'un permis d'urbanisation (de lotir) antérieur à l'adoption du R.C.U. restent d'application. Sur la carte des aires différenciées, ces périmètres sont clairement définis.

Tout acte ou travail ayant trait au bâti ou à ses abords, même s'il ne nécessite pas le recours à un des actes administratifs repris dans l'énoncé ci-avant, est tenu de respecter les options urbanistiques du présent règlement.

Le R.C.U. contient des prescriptions générales, s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ainsi que des prescriptions de portée plus restreinte, dites prescriptions particulières. Ces dernières ne concernent que les aires auxquelles elles se rapportent.

Les prescriptions littérales sont complétées par une carte, au 1/10.000ème montrant les délimitations de chaque aire.

La procédure d'utilisation du règlement est donc la suivante:

S'il s'agit d'un projet de construction ou de rénovation de bâtiment :

1) L'examen de la carte des aires différenciées afin d'identifier dans quelle aire la parcelle concernée se situe :
   - si le projet est concerné par une surimpression de type « Permis d'urbanisation » ou PCA : les prescriptions du permis, antérieur à l'adoption du R.C.U restent d'application ;
   - si le projet est concerné par une surimpression de type : zone inondable, zone de liaison écologique : voir prescriptions particulières par surimpression.
2) L'examen des prescriptions générales (prescriptions applicables aux bâtiments de toutes les aires)
3) L'examen des prescriptions particulières se rapportant à l'aire différenciée (identifiée à l'étape 1)

DRAFT

S'il s'agit d'un projet concernant l'espace public :

1) L'examen de la carte des aires différenciées consignant la hiérarchisation des espaces publics afin de situer à quel niveau de hiérarchie des espaces publics l'infrastructure projetée se situe.
2) L'examen des fiches de prescriptions particulières se rapportant au niveau de hiérarchie des espaces publics concernés.

3. Effets juridiques

Le présent règlement communal et la carte des aires différenciées qui s'y rapporte sont opposables aux autorités publiques et privées, aux sociétés et aux particuliers.

Ils ont force obligatoire et valeur règlementaire.

4. Contenu des dossiers de demande d'urbanisme

Le contenu des divers dossiers de demande de permis est celui fixé, selon le cas, par les dispositions des Art. 284 à 310 du CWATUPE.

Dans le cas des demandes faisant appel à dérogation ainsi que pour les cas prévus par le présent règlement, ils doivent être complétés par un rapport (texte, croquis, photos) justificatif de la solution proposée, établi par l'auteur de projet.

Les demandes des divisions d'immeubles doivent être complétées par la superficie totale de chaque logement et de chaque pièce de vie.

Les plans des dossiers de demande de permis de bâtir ou de transformation de bâtiments à usage de commerce ou d'autres activités nécessitant de la publicité doivent mentionner les emplacements destinés à recevoir ces dispositifs et enseignes.
Un échantillon fixant la nature des matériaux ou les teintes peut être exigé dans ce sens.

5. Dérogation

Tout comme le fait que le respect du présent règlement n'est pas un sésame pour la délivrance automatique d'un permis ou la garantie d'une réalisation de grande qualité, il peut arriver qu'un projet, de qualité, ne respecte pas l'entièreté des réglementations du R.C.U. qui le concernent. Toute demande de dérogation au R.C.U., faite dans le cadre d'une demande permis de tout type (urbanisme ou urbanisation), suivra la procédure et les conditions imposées par les articles 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

Le cas restera exceptionnel et il s'agira souvent d'un projet situé dans un environnement en mutation soudaine et ne pourra s'envisager que (comme pour toute autre demande de dérogation) « *pour autant que les actes et travaux projetés soit, respectent, soit, structurent, soit, recomposent les lignes de force*

du paysage » (CWATUPE, art. 113).

Le Collège demande l'avis de la CCATM, conformément à la liste arrêtée en séance du 28 novembre 2011.

Pour le traitement de ces dossiers de demande de dérogation, il faut tenir compte des principes suivants :

- l'importance de la partie du bâtiment en dérogation doit rester relativement minime par rapport à l'ensemble du projet proposé ;
- vérifier l'importance de la gêne pour l'environnement immédiat que cette dérogation est susceptible d'entraîner ;
- la dérogation doit porter sur un élément vital pour le confort du logement ou pour la poursuite de l'activité ;
- il n'existe pas d'autres solutions techniques réalistes conformes au présent règlement.

DRAFT

APPROCHE URBANISTIQUE GLOBALE ET APPROCHE TERRITORIALE

1. Approche urbanistique globale

Développement harmonieux du territoire

Envisager le développement harmonieux de la commune ne peut se faire sans avoir établi au préalable une hiérarchie des villages au sein de la structure territoriale et les liens qu'ils entretiennent entre eux.

Pour procéder à cette analyse, deux grandes notions sont mises en avant :

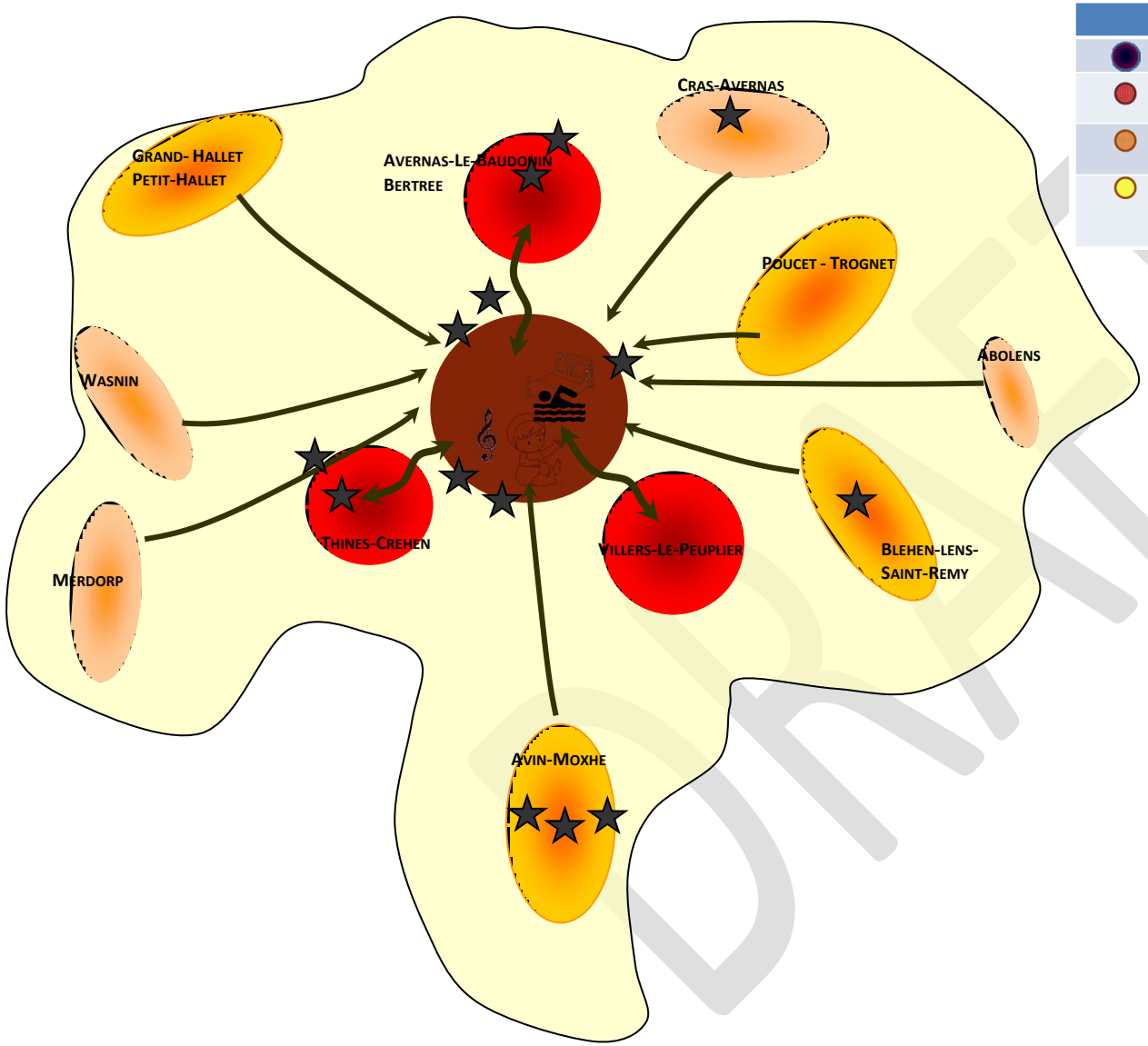
- La notion de **pôle** : généralement, le pôle est le lieu où siègent les pouvoirs (politiques, administratifs, économiques, etc.). Plus la concentration des pouvoirs est importante, plus le pôle est hiérarchiquement important.
- La notion de **densité de l'habitat** : il s'agit d'une notion relative qui permet le calcul du ratio entre le nombre de logements et une superficie.

Concernant la structuration des villages, le schéma se traduit par l'option territoriale de renforcer la structuration du territoire selon une échelle à 4 niveaux :

- Renforcer la centralité du Pôle principal – HANNUT ;
- Assurer la mixité fonctionnelle des « pôles secondaires »
  - Thisnes/Crehen
  - Avernas-le-Baudouin/Bertrée
  - Villers-le-Peuplier;
- Développer plus les villages ou les groupements des villages de type A (Isolés de la Ville de Hannut mais formant des paires : Moxhe/Avin, Lens Saint-Rémy/Blehen, Grand-Hallet/Petit-Hallet et Poucet/Trognée.)
- Garder le caractère des villages isolés et également très ruraux actuellement : Abolens, Cras-Avernas, Merdorp et Wansin

Il est dès lors nécessaire de mieux contrôler l'urbanisation future des villages en cherchant à densifier de manière raisonnable les cœurs des villages et en évitant la dispersion de l'habitat.
L'organisation des structures bâties villageoises doit également reposer sur une meilleure identification des centres qui doivent jouer un rôle polarisant dans la structure spatiale projetée. La volonté est d'identifier clairement des périmètres au sein desquels une plus forte densité est ponctuellement acceptable et dans lesquels les services et équipements de proximité s'implantent de manière prioritaire. C'est également dans ces périmètres qu'on cherchera préférentiellement à diversifier l'offre en logements (habitation unifamiliale, appartement, petit collectif et habitat groupé) afin de répondre au mieux aux divers besoins de la population actuelle et à venir.

DRAFT



	Hiérarchie	
	Pole urbain	*Hannut Centre*
	Village (ou groupe) extension du pôle	*Avernas-le-Bauduin / Bertrée; Thisnes-Crehen; Villers-le-Peuplier*
	Village (ou groupe) de type A	*Avin / Moxhe; Poucet / Trognée; Grand-Hallet/Petit-Hallet; Blehen / Lens-Saint-Rémy*
	Village (ou groupe) de type B	*Cras-Avernas; Wansin; Merdorp; Abolens (villages-rue de petite taille – moins de 4% de la population de l'entité)*

Pôle urbain (Hannut centre)

Village en conurbation avec Hannut

Pôle secondaire villageois (type A)

Petit noyau villageois (type B)

Liaison entre les centres. Effet polarisateur de Hannut

Développement des équipements communautaires notamment d'une piscine, maison de repos, crèche, centre culturel, etc.

RUE prescrit dans le cadre du SSC/ PCA prescrit dans le cadre du SSC

DRAFT

Ne pas provoquer l'uniformisation du bâti

Actuellement la commune affiche une grande diversité dans son cadre bâti sans pour cela faire face à de grandes distorsions.
L'objectif du R.C.U ne sera en aucun cas une recherche d'uniformisation totale du bâti. Au contraire les prescriptions s'appuieront sur cette diversité dans le cas notamment des aires différenciées et des prescriptions particulières.

La préservation de la qualité du patrimoine architectural existant

Il s'agit de favoriser des rénovations permettant une remise aux normes des bâtiments au niveau de la P.E.B. Cela, en étant attentif au respect des qualités architecturales originelles des bâtiments. La coexistence dans un même bâtiment, suite à une rénovation / extension, d'éléments contemporains judicieux peut être opportune. L'élaboration du présent R.C.U tient compte de ce fait.

DRAFT

DRAFT

DRAFT